

Projekt

z dnia 21 marca 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SŁAWNIE**

z dnia 2025 r.

w sprawie odpłatnego nabycia na rzecz gminy Miasto Sławno nieruchomości zabudowanej oznaczonej geodezyjnie numerem działki 281/2 obręb 0002 miasta Sławno.

Na podstawie:

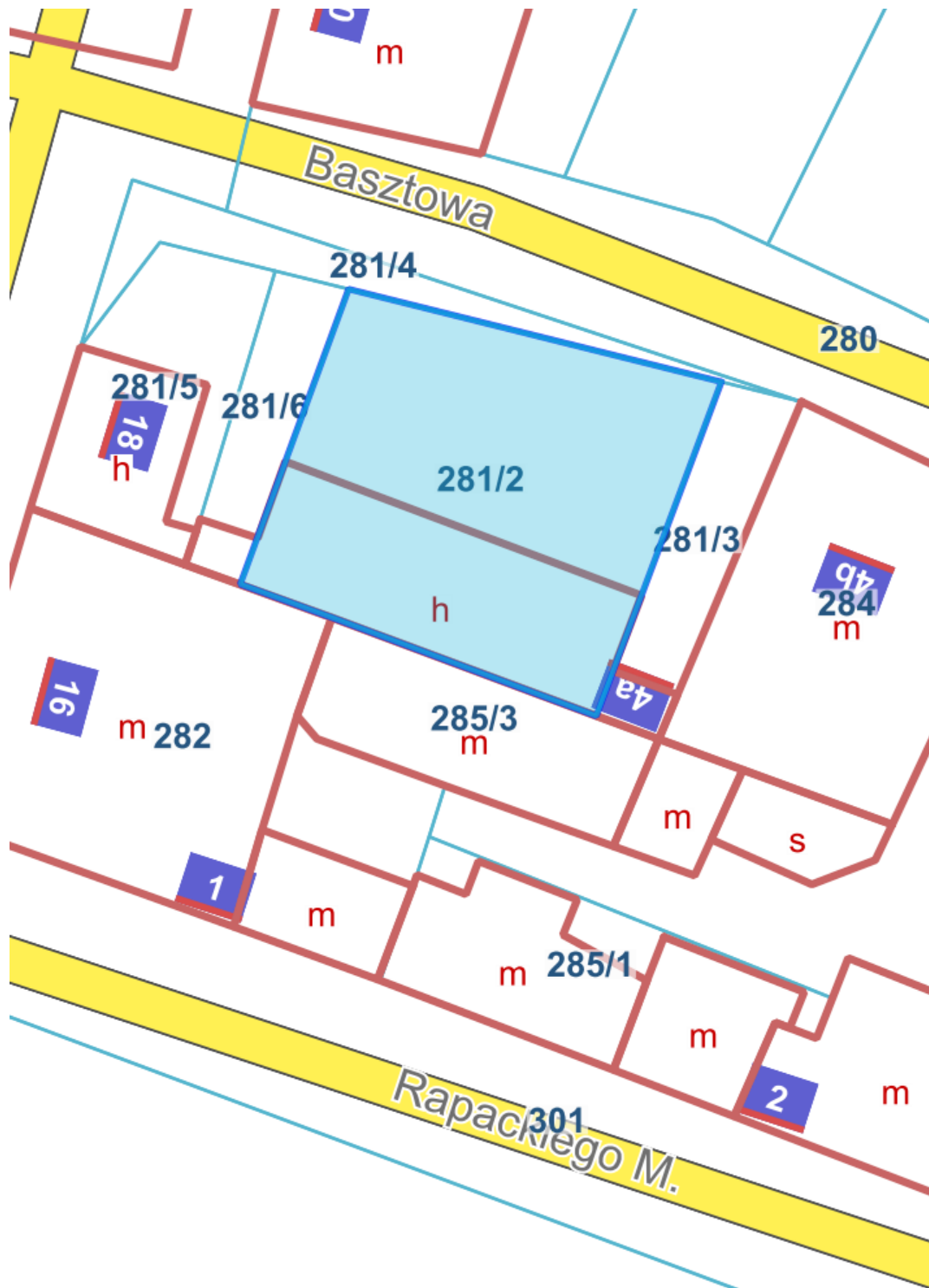
- art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 30 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym /tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm./,
- art. 13 ust. 1, art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm./,
- art. 556, art. 556¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.)
Rada Miejska w Sławnie uchwala co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odpłatne nabycie do gminnego zasobu nieruchomości, nieruchomość zabudowaną położoną w Sławnie, oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr 281/2 obręb 0002 m. Sławno, dla której Sąd Rejonowy w Sławnie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KO1E/00015425/1 (oznaczona kolorem niebieskim na załączniku graficznym).

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sławno.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Sławnie
z dnia.....2025 r.



Uzasadnienie

Aktem notarialnym Repertorium „A” numer 3596/2005 z dnia 25 lipca 2005 r. umową sprzedaży została sprzedana osobom fizycznym nieruchomość zabudowana, działka gruntu nr 281/2, o powierzchni 0,0303 ha, na której znajduje się budynek zawierający jeden lokal użytkowy.

Właściciele przedmiotowej nieruchomości zwrócili się do tut. Urzędu z wnioskiem o przeprowadzenie transakcji zwrotnej, polegającej na odkupieniu przez Gminę Miejską w Sławnie lokalu użytkowego, argumentując tym, iż po weryfikacji zapisów w ewidencji gruntów i budynków oraz aktu notarialnego, okazało się, że nieruchomość nie może stanowić przedmiotu dalszego obrotu, ze względu na wadę prawną. Do wniosku dołączony został operat szacunkowy z dnia 28 lipca 2024 r., określający wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej - działki nr 281/2 zł na kwotę 717.000,00 zł (słownie: siedemset siedemnaście tysięcy złotych 00/100).

Po przeanalizowaniu sprawy i przeprowadzeniu odpowiednich czynności prawnych oraz administracyjnych stwierdzono, że zawarta umowa sprzedaży nieruchomości była obciążona wadą prawną z uwagi na fakt, iż część lokalu użytkowego znajduje się w budynku przyległym, posadowionym na działce nr 285/3 obr. 0002 m. Sławno, stanowiącym własność gminy Miasto Sławno.

Właściciele przedmiotowej nieruchomości przedstawili propozycję w sprawie zakończenia procesu zwrotu nieruchomości bez konieczności podejmowania działań na drodze sądowej. Skierowanie działań na drogę sądową dałoby możliwość właścicielom nieruchomości o dochodzenie od tutejszej gminy roszczenia, poprzez zwiększenie wartości o poniesione przez nich nakłady na ulepszenie użytkowanej nieruchomości przez okres 20 lat, tj. od 2005 do 2025 roku, co znacząco wpłynęło na podniesienie jej wartości rynkowej.

Jak stanowi art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym *do właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, w tym między innymi rada gminy postanawia o wyrażeniu zgody na nabycie nieruchomości na własność gminy.*

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa cywilnego „Art. 556. [Rękojnia] Sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę (rękojnia). Art. 556¹. [Wada przedmiotu sprzedaży] § 1. Wada polega na niezgodności rzeczy sprzedanej z umową. W szczególności rzecz sprzedana jest niezgodna z umową, jeżeli: 1) nie ma właściwości, które rzecz tego rodzaju powinna mieć ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub przeznaczenia ...” oraz ustawą o gospodarce nieruchomościami, gmina ma prawo do odkupienia nieruchomości, w przypadku ujawnienia wad prawnych związanych z pierwotnym procesem sprzedaży.

Cena zwrotu za nieruchomość została ustalona z właścicielami przedmiotowej nieruchomości na kwotę 266.009,80 zł (słownie: dwieście sześćdziesiąt sześć tysięcy dziewięć złotych 80/100), która wynika ze zwaloryzowanej wartości nabycia nieruchomości w 2005 roku, o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za lata 2006-2024. Zwaloryzowanie tej wartości pozwala na uwzględnienie zmian na rynku nieruchomości oraz inflacji, a jednocześnie pozwala nabyć tą nieruchomość poniżej jej obecnej ceny rynkowej.

W wyniku negocjacji zapłata ceny 266.009,80 zł (słownie: dwieście sześćdziesiąt sześć tysięcy dziewięć złotych 80/100) zostanie dokonana w trzech ratach rocznych (1 i 2 rata w wysokości 88.670,00 zł, 3 rata w wysokości 88.669,80 zł), w terminach płatności ustalonych między stronami.

Nabycie nieruchomości przez gminę pozwala na jej dalsze racjonalne zagospodarowanie oraz uregulowanie sytuacji prawnej.

Wobec powyższego zasadne jest odpłatne nabycie przez gminę Miasto Sławno przedmiotowej nieruchomości.